

Maître de l'ouvrage

La Partiaire Immobilière SA
p.a. Groupe GECO SA
Place Benjamin-Constant 2
1003 Lausanne

Pilotage

Groupe GECO SA
Place Benjamin-Constant 2
1003 Lausanne

Collaboratrice :
S. Carrard

Architectes

Bureau d'architecture SIA
E. Catella, E. Hauenstein,
H. Ehrensperger
Avenue de Tivoli 2
1007 Lausanne

Direction des travaux :
O. Duttweiler

Collaborateurs :
M. Cennini, Ch. Hennard

Ingénieurs civils

SD Ingénierie Lausanne SA
Place Chauderon 3
1003 Lausanne

Bureaux techniques

Electricité:
Betelec SA
Chemin de Chantemerle 14
1010 Lausanne

Sanitaire:

Diémand Joseph SA
Avenue de Provence 18
1007 Lausanne

Chauffage / Ventilation:
KBS Etudes Ingénieurs
Conseils SA
Place de l'Europe 7
1003 Lausanne

Géotechnique:
De Cérenville Géotechnique SA
Chemin des Champs-Courbes 17
1024 Ecublens

Acoustique:
Gilbert Monay
Avenue Vinet 25
1004 Lausanne

Architecte paysagiste

Sylvie Visinand
Chemin du Bois-Genoud
1023 Crissier

Géomètre

B+C Ingénieurs SA
Avenue du Casino 45
1820 Montreux

Coordonnées

Avenue des Alpes 47 + 49
Grand Rue 74
1820 Montreux

Conception 1997

Réalisation 1999 - 2001

Photos

Les deux volumes de la construction contribuent à l'équilibre du projet et à celui de l'environnement construit.



SITUATION

Une parcelle inhabituellement tourmentée.

L'immeuble s'étage dans la très rude pente qui sépare la Grand-Rue de Montreux, au bord du lac, et l'avenue des Alpes, au niveau de la gare. Il s'inscrit dans la rangée de bâtiments de prestige qui se succèdent le long de la Grand-Rue et bénéficie, dans sa partie haute, d'une vue dégagée sur le lac et les Alpes.

L'édifice répond aux règles d'un plan de quartier très strict qui définit non seulement le gabarit général, mais aussi son mode d'inscription dans la pente en deux éléments majeurs superposés.

A la grande différence des autres immeubles du secteur, Aquabelle ne présente aucune mitoyenneté et son niveau le plus bas n'est pas inférieur à celui de la Grand-Rue. Cette option, autant technique qu'économique, a permis d'éviter de terrasser et de s'exposer à l'envahissement des eaux du lac dont le niveau avoisine de peu celui du sous-sol.

PROGRAMME

Mixité des fonctions avec priorité aux logements de standard élevé. Contrairement au projet mis sur pied à la fin des années 80 et avorté pour cause de





crise immobilière, Aquabelle est essentiellement orienté vers le logement, seuls les rez-de-chaussée de l'avenue des Alpes et de la Grand-Rue étant dévolus aux commerces. Les six étages plus un attique de deux niveaux abritant des duplex proposent trente-cinq appartements, tous traversants et très généreusement dimensionnés, dotés de loggias et patios pour la partie inférieure et de balcons de 14 m² pour les logements de la partie supérieure.

Le parking souterrain, accessible depuis l'avenue des Alpes, est aménagé à l'arrière de l'édifice, sur trois niveaux construits en-dessous du bâtiment supérieur. Il offre la possibilité de parquer 63 véhicules.

L'ensemble propose neuf niveaux, occupant un volume SIA global de 35'000 m³ pour 6'675 m² de surface brute de planchers et 1'951 m² d'emprise au rez.

De standard élevé, les finitions des appartements, comme celles des commerces, sont exécutées au fur et à mesure de la vente des différents lots et tiennent compte des demandes particulières des acquéreurs.

Un ascenseur, un escalator et des escaliers, accessibles au public, permettent le passage entre les deux niveaux de commerces, au rez des immeubles.

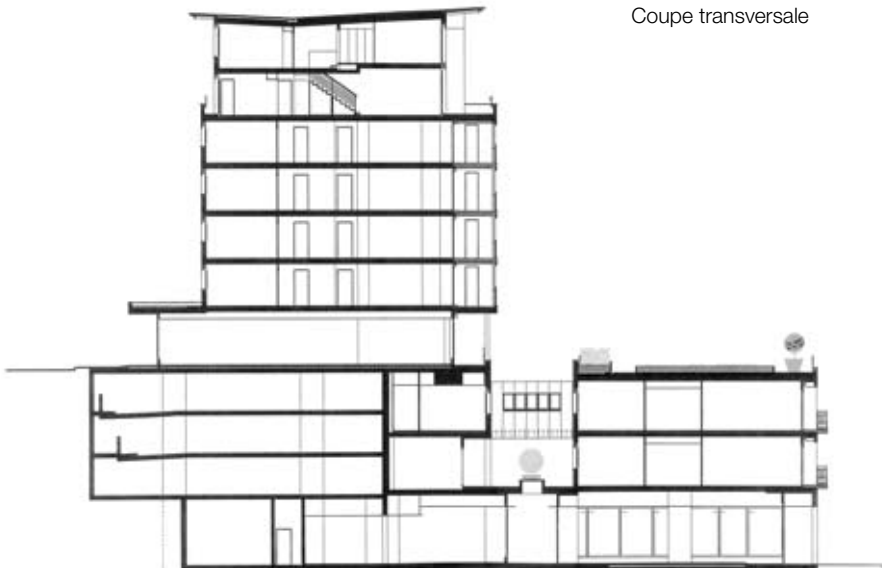
PROJET

Seule construction non-mitoyenne dans l'alignement. L'intégration du bâtiment dans le tissu urbain constituait une difficulté majeure du projet, compte tenu de sa situation particulière à Montreux. La volonté de créer un trait d'union entre la

Grand-Rue et l'avenue des Alpes, et de conserver l'alignement des bâtiments existants passe par la conception de deux corps de bâtiment, constitués d'un socle de trois niveaux correspondant à la différence de niveau entre les rues amont et aval, et d'un corps de bâtiment émergeant, s'élevant sans mitoyenneté dans le gabarit de ses voisins.



Coupe transversale



Ces options bien réfléchies tirent parti de circonstances à première vue difficiles; elles constituent des solutions techniques et économiques parfaitement conformes aux intentions développées par le programme. Elles se révèlent, de surcroît, en correspondance exacte avec les caractéristiques du lieu.

La non-mitoyenneté des bâtiments permet aussi de conserver une transparence vers le lac depuis l'avenue des Alpes, alors que la zone publique supérieure se trouve prolongée vers un jardin d'agrément, véritable tableau végétal, aménagé sur la toiture du bâtiment inférieur. Ce dernier, qui fait office de "socle" pour l'ensemble de la réalisation, s'inscrit en prolongation de l'Hôtel Majestic, équilibrant le côté amont de la Grand-Rue.

La partie haute, de même gabarit que l'Hôtel Suisse, permet de compléter cette harmonie dans le jeu des équilibres volumétriques.

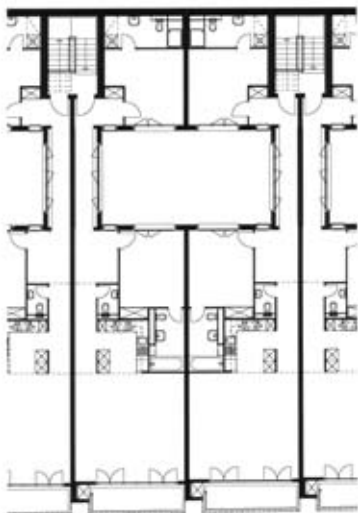
La création d'un patio s'intégrant aux appartements de la partie basse et la rue intérieure des commerces éclairée zénithalement par les puits de lumière, concourent également à l'apport d'espace et de confort, de lumière abondante et de tranquillité dans un environnement urbain pourtant assez mouvementé.

Constructions aux structures traditionnelles, dotées de vitrages en bois-métal, de façades isolées extérieurement avec crépis de finition ou bardage en fibrociment, les bâtiments se distinguent par leur sobriété.

Celle-ci contribue non seulement à une bonne intégration, mais aussi à la gestion rigoureuse de l'économie du projet, la notion de confort étant ici plus axée sur l'espace que sur l'expression sophistiquée.



Plan appartements partie basse



Plan appartements partie haute



Caractéristiques générales

Surface du terrain :	1'951 m ²
Surface brute de planchers :	6'675 m ²
Emprise au rez :	1'951 m ²
Volume SIA :	37'000 m ³
Coût total :	20'300'000.-
Coût au m ³ SIA (CFC 2):	425.-
Nombre de niveaux :	10

Surface dépôts :	67 m ²
Surface commerces :	832 + 340 m ²
Surface logements :	4'670 m ²
Garages :	63 pl.
Places de parc extérieures:	0 pl.

Coupe transversale



Seoo

ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

Liste non exhaustive

Démolition - Terrassement
Echafaudages
Maçonnerie - Béton armé
Eléments préfabriqués
Charpente-bois
Ferblanterie - Couverture
Etanchéités
Isolation périphérique
Fenêtres et vitrines
Electricité
Eclairages Zénithaux
Paratonnerre
Chauffage
Ventilation
Sanitaire
Serrurerie - Ventilation et matériel abri P.C.

SOTRAG SA
1163 Etoy
ROTH Echafaudages SA
1868 Collombey
RUSCONI & Cie SA
1052 Le Mont-sur-Lausanne
CONSTANTIN MARTIAL & Cie
1904 Vernayaz
Les Fils de Sylvestre PILLOUD
1618 Châtel-St-Denis
COUFER Lausanne SA
1033 Cheseaux-sur-Lausanne
G. DENTAN SA
1800 Vevey
VARRIN SA
1008 Prilly
PAPAUX SA
1023 Crissier
AMAUDRUZ SA
1006 Lausanne
FP Constructions Métalliques Sàrl
1814 La Tour-de-Peilz
HOFMANN Frères Sàrl
1610 Oron-la-Ville
LAUFFER - BORLAT SA
1816 Chailly-Montreux
B. CHEVALLEY SA
1004 Lausanne
ULDRY & Cie SA
1807 Blonay
GIVINDUSTRIE SA Marcmétal
1880 Bex

Serrureries
Serrureries
Ascenseurs - Escalator
Chapes et isolations
Sols, résine parking
Parquets et plinthes
Moquettes et plinthes
Revêtement céramique
Plâtrerie - Peinture
Menuiserie intérieure
Portes de garage
Agencements cuisines
Faux plafonds - Isolations
Miroiterie - Vitrerie
Aménagement terrasse

JOUX SA
1008 Prilly
RABOUD SA
1920 Martigny
OTIS
1000 Lausanne 25
DEC Chapes et Isolations
1926 Fully
AEBERHARD II SA
1020 Renens
GUTKNECHT & Fils
1860 Aigle
NORDSOL SA
1400 Yverdon-les-Bains
KLOPFENSTEIN René
1860 Aigle
JACCOUD SA
1816 Chailly-Montreux
R. SELBACH
1804 Corsier-sur-Vevey
NORBA Entreprises SA
1610 Oron-la-Ville
ACOMA
3966 Chalais
SAWITCO SA
1005 Lausanne
LAMBDA
Technique d'Isolation Lausanne SA
1004 Lausanne
MAISON DU VERRE SA
1052 Le Mont-sur-Lausanne
BOURGOZ Sàrl
1025 St-Sulpice